

Vedtægter

for

Ejerforeningen Giber Å

Rev. 4, 4. februar 2019

Vedtaget på generalforsamlingen 27.04.2019: Præcisering af ordlyd udvalgte steder for at lette forståelsen.

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 08.04.2019: Tilføjelse til §1, afsn. 5 (drift og vedligehold af fællesarealer, veje mv.) jf. beslutning på Grundejerforeningens Generalforsamling 2018 samt tilføjelse af Appendiks B, Vedtægter for Ejerforeningens Vejfond.

§ 1

Formål, medlemmer:

Ejerforeningen har til formål at eje og drive og vedligeholde fællesarealer og fælles faciliteter på og udstykket fra matr.nr. 4 cq Mårslet by, Mårslet, som er omfattet af lokalplan nr. 698. I lokalplanen er området betegnet som område nr. IVA og IVB.

Ejerforeningen skal modtage skøde på interne friarealer og veje beliggende indenfor ovennævnte område. Overdragelsen skal ske vederlagsfrit og i takt med byggemodningens færdiggørelse.

Den til enhver tid værende ejer af en bolig inden for ovennævnte område, har pligt til at være medlem af ejerforeningen.

Medlemmerne af foreningen skal først deltage i foreningens udgifter til administration af fællesarealerne mv., når foreningen har overtaget disse.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer og private fællesveje inden for området, herunder snerydning og glatførebekæmpelse på vejene.

Foreningen skal således forestå den løbende vedligeholdelse af Ejerforeningens 3 stikveje og gæste-P-arealer, herunder sørge for opsparring af midler i en vejfond til senere udskiftning af belægningerne. Vedligeholdelse af stikvejene og de fælles p-arealer skal ske i overensstemmelse med Appendiks B: ”Vedtægter for Ejerforeningens Vejfond”.

Den løbende vedligeholdelse af de fælles fri- og opholdsarealer inden for Ejerforeningens eget område, dvs pasning af de grønne arealer samt snerydning og glatførebekæmpelse på Ejerforeningens 3 stikveje kan ske i samdrift med Grundejerforeningen Mustrupvej.

Vedligeholdelse af de private parceller og de arealer, som ejere har privat brugsret til, vedligeholdes af ejerne selv.

For at sikre bebyggelsen et helhedspræg er ejerforeningens medlemmer forpligtet til at indhente tilladelse fra bestyrelsen til at foretage udvendige om- og tilbygninger til boligen, carport m.v., herunder til opstilling af faste hegn, plantning af hække, større træer som kan være til gene for naboer, farvevalg udvendigt på boligen m.v. I forbindelse med den udvendige vedligeholdelse af bygningernes facader er medlemmerne forpligtet til at følge anvisningerne i Appendiks A, vedhæftet.

Foreningen skal stedse holde Magistratens 2. afdeling underrettet om sin adresse.

§ 2

Generalforsamlingen:

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutning på generalforsamling træffes ved stemmeflertal.

Hver af de 52 boliger foreningen omfatter, har 2 stemmer. Det samlede stemmetal er derfor 104. Såfremt en bolig ikke er i stand til at være repræsenteret på generalforsamlingen, kan man lade en anden bolig i foreningen repræsentere sig ved fuldmagt. Ingen kan som fuldmægtig på generalforsamlingen repræsentere mere end én bolig foruden egen bolig.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog 3/4 stemmeflertal (dvs. mindst 78 stemmer).

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 3/4 af de afgivne stemmer, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte, vedtages med 3/4 af de afgivne stemmer.

§ 3

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Formandens beretning for det foregående regnskabsår
2. Kassererens forelæggelse af årsregnskab
3. Fastsættelse af kontingent
4. Valg formand
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af 2 suppleanter
7. Valg af revisor
8. Forslag
9. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer (dvs mindst 26 stemmer), eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 4

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 5

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar.

§ 6

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 7

Bestyrelsen:

Bestyrelsen består af 4-6 medlemmer foruden formanden. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Generalforsamlingen vælger desuden en eller 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer.

Formanden er på valg hvert år. Bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år ad gangen, På den stiftende generalforsamling vælges dog halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne for 1 år. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen.

Genvalg kan finde sted.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 8

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen at forestå god og forsvarlig drift af fællesarealer og fællesfaciliteter.

§ 9

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står medlemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 10

Medlemmernes hæftelse:

For foreningens forpligtelser hæfter principalt foreningens formue. Søgsmål vedrørende forpligtelser, som foreningen har påtaget sig, skal således rettes mod foreningen og ikke mod foreningens medlemmer.

Medlemmerne har ingen hæftelse for foreningens forpligtelser, men hæfter alene overfor foreningen for forpligtelse til at betale kontingent m.v.

Til sikkerhed for foreningens tilgodehavende hos den til enhver tid værende ejer tinglyses nærværende ejerforeningsvedtægt pantstiftende for kr. 10.000,00 som 1. prioritets pant i hver parcel 1-52 af matr.nr. 4 cq Mårslet by, Mårslet, jf. vedhæftede tinglysningsrids af 01.09.2006 udfærdiget af Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe ApS.

§ 11 Tegningsret:

Foreningen forpligtes ved underskrift af formanden for bestyrelsen i forening med et andet medlem af denne.

§ 12 Revision:

Foreningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer (dvs. mindst 26 stemmer) skal revisor være statsautoriseret.

Revisor er på valg hvert år. Genvalg kan finde sted.

§ 13

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Nærværende ejerforeningsvedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på hver parcel 1-52 på matr.nr. 4 cq Mårslet by, Mårslet for så vidt angår § 1, stk. 7, og pantstiftende på samme matr.nr. for så vidt angår § 10, stk. 3.

Således vedtaget den 5.september 2006 for Julsø Ejendomme A/S.

Rev. 20. april 2012, 21. marts 2013 på ekstraordinære generalforsamlinger.

Rev. 28. april 2015 og 27. marts 2019 på ordinær generalforsamling.

Revideret 8. april 2019 på ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen.

Appendiks A

Bygningernes facader: *farveholdning og vedligeholdelse*

Bygningerne skal udvendigt bevares med projektets oprindelige arkitektur og farveholdning, dvs.:

- Facadepuds i farve hvid (NCS S 0500-N)
- Alu-vinduer og døre, farve grå-sort
- Alu-fyldninger, grå
- Murkroneinddækninger, farve grå-sort
- Lette beklædninger på udhus og ovenlys, farve grå-sort
- Entre-døre, farve rød (RAL 3013) for C-huse, henholdsvis gul (RAL 1021) for A- og B-huse

Appendiks B

Vedtægter for Ejerforeningens Vejfond

1. Vejfonden

Formålet med Ejerforeningens vejfond er, at sikre midler i ejerforeningen til udskiftning af belægningerne på stikvejene og de fælles p-arealer, når behovet opstår. Endvidere bidrager vejfonden til beskyttelse af boliger-nes ejendomsværdi ved, at der tages hånd om Ejerforeningens væsentligste aktiv: Veje og fælles p-arealer.

Vejfonden er en opsparing til udskiftning af belægninger på foreningens 3 stikveje og på de fælles p-arealer langs stamvejen, når levetiden for disse udløber. Opsparingen skal holdes adskilt fra den almindelige løbende drift, som f.eks. opretning af "lunker" eller lokale forskydninger i belægningerne, udskiftning af revnede fliser mv. Disse udgifter skal afholdes (og budgetteres) under den almindelige drift i Ejerforeningens regi.

Vejfonden etableres i 2019, 11 år efter vejanlæggets samlede ibrugtagning i 2008, som følge af beslutningen på Grundejerforeningens generalforsamling 2018. Her blev det besluttet at Grundejerforeningen Mustrupvej, med sine 5 parcellforeninger, i overensstemmelse med gældende lokalplan, deklARATIONER og vedtægter, alene skal forestå drift og vedligeholdelse af **Stamvejen** samt af **Hovedstien langs sideløbet til Giber Å**. Derfor skal hver af de 5 parcellforeninger, hvor Ejerforeningen Giber Å er den ene, selv sørge for vedligeholdelse af stikveje inden for egen parcel, herunder oprette en vejfond med opsparing til fremtidig udskiftning af slidlag eller belægning.

2. Forudsætninger

Betonstensbelægningernes arealer er opmålt til:

- De 3 stikveje: 1360 m²
- De fælles p-arealer: 240 m²

Restlevetid:

Levetiden for betonstensbelægningerne vurderes at være 35-40 år. Restlevetiden vurderes derfor til at være 25 til 30 år.

Arbejdets omfang ifm udskiftning af belægninger:

- opgravning og bortskaffelse af de eksisterende belægninger
- op- og afretning af underlaget med grus
- stikvejene: udlægning af Optiloc Classic Maskinlægningssten som den eksisterende betonstensbelægning med understøbte kanter
- p-pladserne: udlægning af 600 x 600 x 80 mm betonfliser som den eksisterende betonstensbelægning med understøbte kanter

Overslagspriser i 2018 prisniveau:

Der er indhentet overslagspriser hos hhv. H. Hoffmann A/S og Finn Klitgaard ApS på udskiftning af betonstensbelægningerne på de 3 stikveje. Priserne ligger i niveauet 300 – 320 kr./m² inkl. moms for Maskinlægningssten som den eksisterende belægning.

For p-pladsbelægningen er prisniveauet i størrelsesordenen 600 kr./m² inkl. moms for betonfliser som den eksisterende belægning (baseret på den oprindelige anlægsudgift i 2013).

Ifølge Danmarks Statistik var omkostningsindekset for "anlæg af veje" **105,73** i 2017.

Omkostningsindekset viser endvidere en prisudvikling på 18% for den forløbne 10-års periode. Derfor sættes den fremtidige prisudvikling skønsmæssigt til 2 % årligt.

3. Opsparings-budget

Omkostningerne forbundet med udskiftning af belægninger, 2018 priser:

- Stikvejene: $1360 \text{ m}^2 \times 300 = \text{ca. kr. } 410.000$
- P-pladserne: $240 \text{ m}^2 \times 600 = \text{ca. kr. } 140.000$
- I alt kr. 550.000

Det skal tilstræbes, at det fulde beløb til udskiftning af belægninger skal være til rådighed om 30 år.

Den årlige indbetaling til vejfonden skal derfor være $\text{kr. } 550.000 / 30 = \text{ca. kr. } 18.200$, svarende til 350 kr. fra hver af de 52 boliger i Ejerforeningens regi i 2018 priser.

Der regnes ind til videre med en årlig pristalsudvikling på 2 pct.

Med afsæt i omkostningsindekset for "anlæg af veje" fra Danmarks Statistik, kontrolleres prisudviklingen løbende på baggrund af pristallet **105,73** for 2017.

Forudsætningerne vil selvfølgelig ændre sig med tiden, men indtil videre ligger ovenstående til grund for en "automatisk" beregning af det beløb, der hvert år skal indbetales til vejfonden, efter godkendelse på den årlige generalforsamling.

4. Investering og brug af den opsparede kapital i vejfonden

Saldoen i vejfonden må aldrig være genstand for en risikabel investering.

Vejfondens midler anbringes på en særskilt konto øremærket til udskiftning af belægninger på stikvejene og på de fæles p-arealer.

Vedligehold af belægningerne med opretning af evt. lokale lunger og lign., fjernelse af ukrudt og græs i fuger samt evt. rensning af overfladerne for algebegrøning skal ske under den løbende ordinære drift i ejerforeningens regi.

Når tiden til udskiftning af belægningerne nærmer sig, indhentes der tilbud på arbejdet hos 2 eller 3 udvalgte brolægger-firmaer med gode referencer.

På baggrund af tilbudsindhentningen udarbejder bestyrelsen et budget for belægningsarbejdet som herefter skal godkendes på en generalforsamling.

Generalforsamlings-beslutningen er en bindende forudsætning for, at der kan hæves penge på vejfondens konto.